



Nombre de conseillers ..... 43  
 En exercice ..... 43  
 à la séance ..... 34  
 Pouvoirs ..... 07  
 Excusé ..... 01  
 Absent ..... 01

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
 DU 12 DECEMBRE 2024**

**N°2024-12-37 : CESSIION DE LA PARCELLE DU 20 AVENUE TURGOT, PROPRIETE COMMUNALE, AU PRIX DE 210 000 EUROS AUX EPOUX BALINT**

Le jeudi 12 décembre 2024 à 19h00, le Conseil municipal de la Commune de Livry-Gargan s'est réuni à l'Espace Jules Verne, sous la présidence de Monsieur Pierre-Yves MARTIN, Maire, suite à la convocation faite le vendredi 29 novembre 2024.

**Présents :**

MARTIN Pierre-Yves	CARCREFF Corinne	BEREZIN Serge
BOUDJEMAÏ Kaïssa	ATTARD Gérard	CRALIS Christophe
MANTEL Serge	MAKHLOUF Dounia	AOUATI Kheireddine
MAUROBET Catherine	LAFARGUE Jean-Claude	BITATSI-TRACHET Françoise
MILOTI Donni	KOUCEM Yacine	DJABALI Sara
CARRATALA Henri	LE ROUX Pierre-Olivier	ADLANI Myriam
MICONNET Olivier	MARKARIAN Olivier	TRILLAUD Laurent
HERRMANN Marie-Catherine	CHASSAIN Clément	AÏDOUDI Salem
DI IORIO Rina	LE COZ Lucie	BERTHE Éloïse
MOULINAT-KERGOAT Hélène	BARATTA Jean-Pierre	BERNARD Anne
BORDES Roselyne	HODÉ Laurence	RENAULT Bernadette
FOURNIER Marine		

**Pouvoirs :**

MONIER Annick	à LE COZ Lucie
ARNAUD Philippe	à MARKARIAN Olivier
GUIMARAES Odette	à BOUDJEMAÏ Kaïssa
COLLET Marie-Madeleine	à BARATTA Jean-Pierre
BONINI Bruno	à BITATSI-TRACHET Françoise
JOLY Nathalie	à TRILLAUD Laurent
HAMZA Ali	à HODÉ Laurence

**Excusés :**

ROSSINI Christel

**Absente :**

LE BLEGUET Marie-Thérèse

Il a été, conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, procédé immédiatement après l'ouverture de la séance à la nomination d'une Secrétaire de séance. Mme LE COZ a été désignée pour remplir ces fonctions.

Accusé de réception en préfecture  
 093-219300464-20241212-2024-12-37-DE  
 Date de télétransmission : 24/12/2024  
 Date de réception préfecture : 24/12/2024

HÔTEL DE VILLE

3, place François-Mitterrand – B.P. 56 – 93891 Livry-Gargan Cédex – T. 01 41 70 88 00 – F. 01 43 30 38 43

courriermaire@livry-gargan.fr – www.livry-gargan.fr

Toute correspondance doit-être adressée à Monsieur Le Maire

Le Conseil municipal,

Sur proposition de Monsieur MILOTI, rapporteur,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles relatifs à la gestion du patrimoine communal ;

Vu la délibération n°2022-06-11 du conseil municipal en date du 08 juin 2022 approuvant la sélection préalable à la mise en vente du bien situé au 20 avenue Turgot ;

Vu la délibération n°2022-11-11 du conseil municipal en date du 24 novembre 2022 approuvant la remise en vente du bien situé au 20 avenue Turgot ;

Vu l'évaluation domaniale en date du 30 avril 2024 réalisée pour le bien immobilier situé au 20 avenue Turgot, indiquant une valeur estimée à 247 400 euros ;

Vu l'avis de la commission permanente administration générale en date du 3 décembre 2024 ;

Considérant que cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 222 300 euros ;

Considérant l'offre d'acquisition émise par les époux Balint ;

Considérant l'état de délabrement avancé du pavillon situé au 20 avenue Turgot, les risques de squats sur ce site, l'état dégradé du terrain, ainsi que les coûts importants de réhabilitation à prévoir ;

Considérant que la cession du bien est dans l'intérêt de la commune pour éviter des charges supplémentaires et encourager la réhabilitation de la zone ;

Considérant que la cession du bien susmentionné est conditionnée par l'acquisition par la commune de la parcelle située au 92 avenue Maurouard, appartenant aux époux Balint ;

Considérant que cette acquisition est nécessaire afin de réaliser une opération d'ensemble cohérente avec les objectifs d'aménagement du territoire communal via l'achat prioritaire, en cours, des parcelles attenantes sis 94/96 avenue Maurouard, propriété du ministère des armées ;

Considérant que ce projet de cession du 20 avenue Turgot est une condition essentielle et déterminante du projet d'acquisition par la commune du 92 avenue Maurouard, propriété des époux Balint ;

Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20241212-2024-12-37-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2024  
Date de réception préfecture : 24/12/2024

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication*

Après en avoir délibéré,

**À la majorité par :**

**- 38 voix pour :**

MARTIN Pierre-Yves	CARCREFF Corinne	BEREZIN Serge
BOUDJEMAÏ Kaïssa	ATTARD Gérard	CRALIS Christophe
MANTEL Serge	MAKHLOUF Dounia	AOUATI Kheireddine
MAUROBET Catherine	LAFARGUE Jean-Claude	BITATSI-TRACHET Françoise
MILOTI Donni	KOUCEM Yacine	DJABALI Sara
CARRATALA Henri	LE ROUX Pierre-Olivier	ADLANI Myriam
MICONNET Olivier	MARKARIAN Olivier	TRILLAUD Laurent
HERRMANN Marie-Catherine	CHASSAIN Clément	AÏDOUDI Salem
DI IORIO Rina	LE COZ Lucie	BERTHE Éloïse
MOULINAT-KERGOAT Hélène	BARATTA Jean-Pierre	BERNARD Anne
BORDES Roselyne	FOURNIER Marine	

MONIER Annick	à LE COZ Lucie
ARNAUD Philippe	à MARKARIAN Olivier
GUIMARAES Odette	à BOUDJEMAÏ Kaïssa
COLLET Marie-Madeleine	à BARATTA Jean-Pierre
BONINI Bruno	à BITATSI-TRACHET Françoise
JOLY Nathalie	à TRILLAUD Laurent

**- 3 abstentions :**

HODÉ Laurence                      RENAULT Bernadette

HAMZA Ali                              à HODÉ Laurence

Article 1 : Cède le bien immobilier situé au 20 avenue Turgot au prix de 210 000 euros, compte tenu de son état de dégradation et des divers risques mentionnés.

Article 2 : Accepte que cette cession s'effectue à une valeur moindre que l'évaluation domaniale pour les motifs susmentionnés.

Article 3 : Conditionne cette cession à l'acquisition par la commune de la parcelle située au 92 avenue Maurouard, propriété des époux Balint, selon les termes définis et à convenir.

Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20241212-2024-12-37-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2024  
Date de réception préfecture : 24/12/2024

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.*

Article 4 : Autorise Monsieur le Maire à signer tout document nécessaire à la réalisation de cette opération, y compris les actes de cession et d'acquisition, ainsi que toute démarche connexe.

Annexe : Avis du service des domaines en date du 30/04/2024

Ainsi fait et délibéré en séance le jeudi 12 décembre 2024.



**Date de publication : 30/12/2024**

Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20241212-2024-12-37-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2024  
Date de réception préfecture : 24/12/2024

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication.*

Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis

Le 30/04/2024

Pôle d'Evaluation Domaniale

7 Rue Hector Berlioz

93000 BOBIGNY

Téléphone : 01 88 50 93 74

Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Sylvie BLUGEON

Téléphone : 01 88 50 93 81

Courriel : sylvie.blugeon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 17558362

Réf. OSE : 2024-93046-31576

Le Directeur départemental des Finances  
publiques de la Seine-Saint-Denis

A

Monsieur le Maire  
HÔTEL DE VILLE  
Pole Aménagement Urbain et  
Développement Local  
3, place François Mitterrand  
BP 56  
93191 LIVRY-GARGAN cedex

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)

Nature du bien :	Pavillon
Adresse du bien :	20 avenue Turgot 93190 LIVRY-GARGAN
Valeur :	247 000 €/ht assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Commune de Livry-Gargan  
Affaire suivie par : Mme Perrine BAKUM

## 2 - DATES

De consultation :	23/04/2024
De visite de l'immeuble	Sans visite
Du dossier complet :	23/04/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire

### 3.3. Projet

Demande d'actualisation de la valeur vénale d'une parcelle supportant un pavillon, appartenant à la commune pour la cession à un particulier en vue de la conservation du bâtiment.

Estimation précédente n° 2021-93046-69154 du 12/10/2021 : bien estimé à 238 000 €/ht.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Quartier pavillonnaire.

### 4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie
Livry-Gargan	A 2646	20 av Turgot	495 m <sup>2</sup>

### 4.3. Descriptif

Sur un terrain de 495 m<sup>2</sup> de forme rectangulaire allongée d'environ 10 mètres en façade sur l'avenue et d'une profondeur d'environ 49 mètres, est édifié une maison individuelle de 1935 d'environ 120 m<sup>2</sup> (surface déclarée aux services fiscaux), comprenant un rez-de-chaussée et un étage.

Le bien est muré depuis plusieurs années pour éviter les squats. La consultante précise dans sa saisine que cette construction est état de délabrement.

Ce bien sera donc estimé en récupération foncière.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. **Propriété de l'immeuble** : La commune de Livry-Gargan

5.2. **Origine de propriété** : Inconnue, antérieure à 2004.

5.3. **Conditions d'occupation** : Estimer en valeur libre.

## 6 - URBANISME

### Règles actuelles

PLU approuvé le 17 décembre 2015, modifié le 28 mai 2019.

Zone UB

## 7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

La méthode dite **par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. **Estimation du terrain à bâtir en récupération foncière**

**Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison**

Ventes de terrain d'une superficie comprise entre 310 et 500 m<sup>2</sup>, du 01/2019 au 03/2024 :

Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20241212-2024-12-37-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2024  
Date de réception préfecture : 24/12/2024

N° Terme	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage	Observations
1	46//F/4130//	LIVRY-GARGAN	27 VLA DUBOIS	12/04/2022	368	95 000	258	UE	Un terrain sur lequel est édifié un garage – terrain en 2ème rang
2	46//F/4130//	LIVRY-GARGAN	27 VLA DUBOIS	12/04/2022	368	130 000	353	UE	Un terrain sur lequel est édifié un garage – terrain en 2ème rang
3	46//B/1998//	LIVRY-GARGAN	77 AV LIEGEARD	11/03/2022	317	235 000	741	UE	Terrain à bâtir avec un pavillon en mauvais état, inhabité depuis plusieurs années
4	46//A/3202//	LIVRY-GARGAN	ALL VENDOME	02/05/2023	315	100 000	317	UE	Un terrain en nature de sol.
5	46//A/2038//	LIVRY-GARGAN	39 ALL THIESSET	09/04/2020	402	222 000	552	UE	Terrain à bâtir
6	46//A/4866//	LIVRY-GARGAN	40 B AV TURGOT	27/03/2019	479	168 000	351	UE	Terrain à bâtir 2ème rang

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenu

La cession de terrain à bâtir devient de plus en plus rare. Les recherches sont étendues jusqu'en 2019.

La moyenne des 6 termes trouvés ci-dessus est d'environ 430 €/m².

Les 3 termes n° 1, 2 et 6 se situent en 2ème rang, d'où le prix inférieur à celui des autres termes. Ces termes sont écartés.

La moyenne des 3 termes restant n° 3, 4 et 5 est d'environ **537 €/m²**.

Cependant ces 3 termes sont d'une plus petite superficie, de 315 à 402 m².

La valeur arrondie à **520 €/m²** sera retenue pour ce plus grand terrain de 495 m².

Soit  $495 \text{ m}^2 \times 520 \text{ €} = \mathbf{257\ 400 \text{ €}}$

### Coût de démolition

Emprise au sol de bâtiment = environ 55 m² sur 2 niveaux = 110 m²

Un coût de démolition de 90 €/m² sera retenu pour le pavillon, soit :

$110 \text{ m}^2 \times 90 \text{ €} = 9\ 900 \text{ €}$  arrondi à 10 000 €

Soit un montant en récupération foncière de  $257\ 400 \text{ €} - 10\ 000 \text{ €} = \mathbf{247\ 400 \text{ €}}$  arrondi à **247 000 €**

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE– MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **247 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Accusé de réception en préfecture  
093-219300464-20241212-2024-12-37-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2024  
Date de réception préfecture : 24/12/2024

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 222 300 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,  
Sylvie BLUGEON  
Inspectrice des Finances publiques



*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique, le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

Accusé de réception en préfecture  
093-249300464-20241212-20241227-DE  
Date de télétransmission : 24/12/2024  
Date de réception en préfecture : 24/12/2024